

## Введение

Проект планировки территории города Иванова, ограниченной улицами Куконковых, Колесанова, Ручейной и границами кадастрового квартала 37:24:010184 разработан на основании Технического задания на подготовку документации по планировке территории, выданного Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Иванова.

Согласно Правилом землепользования и застройки города Иванова, планируемая территория расположена в зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3, зоне делового, общественного и коммерческого назначения О-1, зоне городских парков скверов и набережных Р-2. Территория является застроенной, тип застройки соответствует функциональному зонированию, поэтому не подлежит градостроительному преобразованию.

### Цель проекта планировки

Целью подготовки проекта планировки территории являются:

- выделение элементов планировочной структуры;
  - установление границ территорий общего пользования;
  - установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
  - определение характеристик и очередности планируемого развития территории.
  - корректировка красных линий;
  - корректировка схемы внутриквартального транспортного обслуживания, путем устройства новых проездов;
  - установление границ и видов разрешенного использования земельных участков.
- Реализация данного проекта позволит:
- оценить инвестиционную привлекательность территории;
  - обеспечить оптимальную транспортную доступность существующих объектов капитального строительства.

### Положение о размещении объектов капитального строительства

Проектом красных линий, утвержденным Постановлением администрации г.Иванова от 09.02.2010 №200 «Об утверждении проекта красных линий на территории г.Иванова» были установлены красные линии вдоль ул.Куконковых, ул.Колесанова и ул.Ручейная.

В соответствии с техническим заданием на подготовку документации по планировке территории эти красные линии (в пределах планируемой территории) в настоящем проекте планировки территории откорректированы.

Координаты характерных точек красных линий приведены в табл.1.

Табл.1.

№ характерной точки	Х	У	№ характерной точки	Х	У
1	-1095,05	777,30	7	-1035,18	1063,78
2	-1289,13	825,90	8	-1165,32	1191,43
3	-1323,75	866,51	9	-1142,82	1152,55
4	-1233,12	1026,40	10	-1247,79	1037,02
5	-1129,96	1139,94	11	-1336,18	881,09

27/16 – ППТ1.ПЗ

Взам. инв. №								
Подп. и дата								
Инв. № подл.						Пояснительная записка		
						Стадия	Лист	Листов
						ППТ	1	5
						ООО "Проектное Бюро "Проект-Плюс"		

6	-1043,58	1055,21			
---	----------	---------	--	--	--

Площадь проектируемой территории составляет 5,75 га, из них, с учетом установленных красных линий:

- зона О-1 - 1,127 га;
- зона Ж-3 - 4,058 га;
- зона Р-2 - 0,062га;
- территории улично-дорожной сети - 0,5 га.

В зоне О-1 размещается здание смешанного использования с жилыми единицами в верхних этажах и нежилыми помещениями в 1 этаже, с количеством этажей 9-14.

В зоне Ж-3 размещаются:

- 9-этажное здание областного архива (1 млн 935 тыс. ед. хранения);
- 5-этажный жилой многоквартирный дом (ул. Колесанова д.3);
- 5-этажный жилой многоквартирный дом (ул. Колесанова д.5);
- 5-этажный жилой многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями (ул. Колесанова д.7);
- 5-этажный жилой многоквартирный дом (ул. Колесанова д.9);
- детское дошкольное учреждение на 170 мест;
- 2-этажный жилой многоквартирный дом (пер. Варгинский д.6);
- 2-этажный жилой многоквартирный дом (пер. Варгинский д.4);
- 2-этажное общественное здание (ул. Колесанова д.11);
- 4-этажное общественное здание (ул. Колесанова д.11);
- трансформаторная подстанция №220 (на земельном участке архива);
- трансформаторная подстанция №565 (между д.5 и д.7 по ул. Колесанова);
- трансформаторная подстанция №495 (на земельном участке 4-эт. общественного здания);
- тяговая подстанция (ул. Ручейная д.2);
- боксовые гаражи (на земельном участке 4-эт. общественного здания);
- боксовые гаражи (вблизи д.9 по ул. Колесанова).

Все вышеуказанные здания являются существующими. Проектом планировки территории не предусматривается строительство новых зданий или реконструкция существующих.

### Положение о характеристиках планируемого развития территории (плотности, параметрах застройки)

#### Характеристика зоны делового, общественного и коммерческого назначения О-1

Площадь зоны – 1,127 га;

В данной зоне устанавливаются границы земельного участка, на территории которого расположено здание смешанного использования с площадью застройки 1821 м<sup>2</sup>, общей площадью 16708 м<sup>2</sup>, с площадью общественных помещений – 760 м<sup>2</sup>, и площадью квартир – 10901 м<sup>2</sup>.

Коэффициент застройки составляет 0,16, плотность застройки этой зоны составляет 1,59. Плотность застройки превышает требования МНГП (Местные нормативы градостроительного проектирования) г.Иваново для жилых зон и не позволяет нового строительства в данной зоне.

Граница территориальной зоны О-1 установлена по границе земельного участка с кадастровым №37:24:010184:1

#### Характеристики зоны застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3

Площадь зоны – 4,058 га;

В данной зоне расположены как жилые, так и общественные здания.

Площадь квартир в жилых домах – 12618 м<sup>2</sup>.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата

27/16 – ППТ1.ПЗ

Лист

Общая площадь архива 6081 м<sup>2</sup>.

Вместимость детсада проектная 170 чел. (фактическая - 182).

Общая площадь здания проектного института Литер А – 4339,1 м<sup>2</sup>.

Общая площадь здания проектного института Литер Б – 1514,2 м<sup>2</sup>.

Торговая площадь встроенного продовольственного магазина – 101,7 м<sup>2</sup>.

При расчете баланса территории квартала, в него не включается площадь территории Архива и проектного института, т.к. они являются объектами регионального и городского значения соответственно. Площадь зоны Ж-3 без учета территории этих объектов составляет 2,696 га.

Расчетное население жилой зоны 498 чел. С учетом жителей общественной зоны население составляет 861 чел.

Коэффициент застройки (0,25) и плотность застройки жилой зоны (0,8) соответствуют ПЗЗ и МНГП г.Иваново. Т.к. максимальная плотность застройки согласно МНГП – 1,2, территория жилой зоны имеет потенциал для увеличения плотности застройки, но реализация многоэтажного строительства на неразграниченной территории невозможно, т.к. приведет к ухудшению условий жизни в существующих домах (во многих квартирах инсоляция перестанет соответствовать норме, уменьшится количество детских площадок и т.д.).

На передней линии, относительно ул. Куконковых, расположено здание архива.

Согласно СН 426-82 «Инструкция по проектированию архивов» земельный участок архива с количеством единиц хранения от 1 до 2 млн ед. хранения должен иметь площадь от 0,4 до 0,5 га. Фактический размер земельного участка архива имеет площадь 0,86га, что существенно превышает необходимые требования даже с учетом размещения на данном земельном участке ТП и пожарных резервуаров.

В глубине жилой зоны размещен комплекс зданий проектного института, включающий в себя основное 4-этажное здание (литер А, литер Б), ТП, боксовые гаражи и вспомогательные сооружения.

Границы территориальной зоны Ж-3 установлены по проектируемым красным линиям, границе земельного участка с кадастровым номером 37:24:000000:3130, границе земельного участка с кадастровым номером 37:24:010184:1, границе земельного участка с кадастровым номером 37:24:010189:37.

#### Характеристики рекреационной зоны Р-2

Площадь зоны - 0,062га;

Данная зона представляет собой небольшой участок вдоль оврага и клиновидное включение между земельным участком архива и зоной О-1. Искусственные элементы благоустройства в этой зоне отсутствуют, имеется только естественное озеленение.

В целом по планируемой территории, площадь озеленения общего пользования составляет 7300 м<sup>2</sup>. На 1 жителя приходится 8,5 м<sup>2</sup> зеленых насаждений, что соответствует МНГП г.Иванова (должно быть не менее 6,0 м<sup>2</sup>).

### **Положение**

#### **о характеристиках развития систем социального и транспортного обслуживания**

#### Характеристика системы социального обслуживания.

Объекты физической культуры и массового спорта.

На придомовой территории жилых домов, а также на неразграниченной территории между домами имеются площадки для занятий физкультурой. За пределами проектируемой территории на расстоянии 300-400 м (по пешеходным путям) от жилых домов находится спортивный комплекс Олимпия (ул.Смирнова 84, 86). Это полностью покрывает потребность жителей в объектах для занятий физкультурой и спортом.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата

27/16 – ППТ1.ПЗ

Лист

#### Объекты образования.

На планируемой территории находится детское дошкольное учреждение на 170 мест, что обеспечивает потребность населения (44 места по расчету) рассматриваемой территории. Общеобразовательные школы находятся за пределами рассматриваемой территории, ближайшая (по адресу Голубева, 2) на расстоянии 300-400 м от жилых домов. Дополнительных объектов проектом не предусматривается.

#### Объекты здравоохранения.

На планируемой территории находится аптека. На прилегающей территории расположена Городская клиническая больница №3 и поликлиника №3. Дополнительных объектов не требуется.

#### Объекты культуры и искусства.

Объекты культуры и искусства на планируемой территории отсутствуют так как данные объекты не являются объектами повседневного спроса, необходимость размещения их на проектируемой территории отсутствует.

#### Объекты общественного питания, торговли и бытового обслуживания.

На планируемой территории расположены: ресторан «Славия» (ул. Колесанова д.11); магазины «Продукты» и «Хозтовары» (ул. Колесанова д.9). Т.е. потребность в объектах шаговой доступности обеспечивается. Дополнительных объектов не требуется.

#### Характеристика системы транспортного обслуживания

На рассматриваемой территории сложившаяся улично-дорожная сеть обеспечивает транспортной доступностью все существующие объекты, за исключением здания смешанного использования, расположенного в территориальной зоне О-1. Проектом планировки территории путем разделения ЗУ с кад. №37:24:010189:37 предусматривается образование отдельного земельного участка ЗУ 1 для размещения проезда шириной 6,0 м, а также предусматривается образование отдельного земельного участка ЗУ 2 под существующей ТП-№220.

#### Стоянки легкового автотранспорта.

Постоянное хранение легковых автомобилей жителей предусматривается на территории земельных участков жилых домов, в боксовых гаражах на проектируемой территории и за пределами проектируемой территории.

Гостевые стоянки предусматриваются на земельных участках жилых домов и общественных зданий.

### **Положение о характеристиках инженерно-технического обеспечения.**

#### Водоснабжение:

В настоящий момент водоснабжение на хозяйственные и производственные нужды предусмотрено от существующих городских сетей. Население и общественные здания полностью обеспечены центральным водоснабжением.

Для противопожарных нужд предусмотрены гидранты, и, в связи с особыми требованиями к пожарной безопасности Архива, - противопожарные подземные резервуары на территории архива. Размещение гидрантов, их количество соответствуют противопожарным нормам.

Развитие сетей водоснабжения не предусматривается.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата

27/16 – ППТ1.ПЗ

Лист

Хозяйственно-бытовая канализация:

Водоотведение бытовых и производственных сточных вод предусмотрено в существующую централизованную систему канализации. Система канализации самотечная, полностью обеспечивает водоотведение в городские очистные сооружения.

Развитие сетей хоз.быт. канализации не предусматривается.

5.3. Ливневая канализация:

Отведение поверхностных вод предусмотрено частично по закрытой схеме, с устройством дождеприемников, самотечной канализации и локальных очистных сооружений на территории общественной зоны, и, частично, - по открытой схеме, с отведением на ул.Куконковых.

Развитие сетей ливневой канализации не предусматривается.

5.4. Теплоснабжение.

Теплоснабжение жилых домов и общественных зданий обеспечивается от городских сетей.

Развитие теплосетей не предусматривается

5.5. Газоснабжение

Газоснабжение объектов жилых домов обеспечивается подводом природного газа низкого давления к каждому дому.

Развитие сетей газоснабжения не предусматривается.

5.6. Электроснабжение

Электроснабжение проектируемой территории обеспечивается от трех ТП: №220, №565 и №495. От этих ТП запитаны не только здания и сооружения на проектируемой территории, но и здания на смежных территориях. Даже с учетом этого на ТП имеется резерв по мощности: на ТП220 – 100 кВт, на ТП565 – 340 кВт.

Развитие сетей электроснабжения не предусматривается. Возможно использование резерва для развития прилегающих территорий.

5.7. Телефонизация, радификация, телевидение, интернет

Все здания на проектируемой территории обеспечены сетями телефонизации, радификации, телевидения, интернета.

Развитие сетей связи не предусматривается.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата